



Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung „Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bebauungsreihe an der Oberndorfer Straße“

Die Gemeinde Feldkirchen erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10, sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den geltenden Fassungen und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Gebiet westlich der Oberndorfer Straße, südlich der Münchner Straße, nördlich des Meisenweges und östlich der Bebauungsreihe an der Oberndorfer Straße“, rechtsverbindlich seit dem 09.09.2005 wird für seinen Geltungsbereich in seinen Festsetzungen durch diesen Textbebauungsplan wie folgt geändert:

A 8.4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m, als Holz- oder Metallzaun bis zu einer max. Höhe von 1,80 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig.
- (2) Mauern oder Gabionenzäune können bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, sofern diese zu mind. 25% durchgrünt werden. In diesem Fällen sind Öffnungen am Boden als Durchlässe für Kleintiere (je lfd. Meter mind. 20 cm) herzustellen. Verkleidungen mit Rohrmatten und Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen.
- (3) Einfriedungen innerhalb der Einfahrtsbereiche auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrt sowie 2 m auf jeder Seite der Zufahrt) sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfahrten an Grundstücksgrenzen.
- (4) Als unterer Bezugspunkt für straßenseitige Einfriedungen und Hecken wird die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, für rückwärtige und seitliche Einfriedungen das natürliche Gelände festgesetzt.

A 5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude zugelassen werden.

5.1 Nebengebäude für Einfamilienhäuser

Pro Gebäude ist nur ein Nebengebäude zulässig. Die Grundfläche des Nebengebäudes (Gartengerätehaus) darf eine Größe bis zu 3% der Grundstücksfläche haben, jedoch max. 15 m² pro Grundstück.

5.2 Nebengebäude für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Pro Gebäude ist ein Nebengebäude mit einer Größe von max. 5 m² zulässig.

5.3 Nebengebäude für Mehrgeschosswohnungsbauten

Je Wohneinheit mit Gartennutzung ist ein Gartenhaus mit einer Größe von max. 5 m² oder ein Gemeinschaftsgartengerätehaus mit einer Größe bis zu 3% der Grundstücksfläche, jedoch max. 15 m² pro Grundstück, zulässig.

A 12. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 haben weiterhin Gültigkeit.

Hinweise:

8.1

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und / oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

9.1

Erdgas- und Stromhausanschlussleitungen dürfen nicht mit Einfriedungen oder bauliche Anlagen überbaut werden. Geplante Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Stadtwerke München begonnen werden.

11.1

Werden Mauern schallhart ausgeführt, kann es auf der gegenüberliegenden Seite zu einer Lärmerhöhung kommen.

11.2

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

14.1

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 (2) BayDSchG)

15. Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen eingesehen werden.

16 Brandschutz

Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 09/2023) wird hingewiesen.

17. Pflanzliste:

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Straucharten wird empfohlen:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Frangula alnus (Faulbaum)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa arvensis (Feld-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Plandatum: 15.01.2026

18.09.2025

05.06.2025

Planverfasser:

Gemeinde Feldkirchen

Rathausplatz 1

85622 Feldkirchen



Andreas Janson

Erster Bürgermeister



Siegel

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 101, 1.Änderung

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101, 1. Änderung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde im Internet bekanntgemacht.
2. Für den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 05.06.2025 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.06.2025 bis 24.07.2025 durchgeführt. Der Satzungsentwurf als auch die Begründung konnten zu der Zeit im Internet eingesehen werden.
3. Für den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 18.09.2025 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 durchgeführt. Der Satzungsentwurf als auch die Begründung wurden im Internet veröffentlicht und konnten zu der Zeit eingesehen werden.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.09.2025 hat in der Zeit vom 16.10.2025 bis 20.11.2025 stattgefunden. Der Satzungsentwurf als auch die Begründung wurden im Internet veröffentlicht und konnten zu der Zeit eingesehen werden.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2026 als Satzung beschlossen.

Feldkirchen b. München, den 19.01.2026

A. Janson

Andreas Janson, Erster Bürgermeister



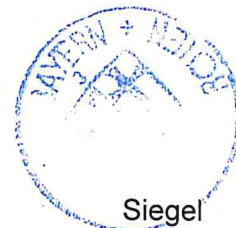
Siegel

6. Der Bebauungsplan wurde am 21.01.2026 ausgefertigt.

Feldkirchen b. München, den 22.01.2026

A. Janson

Andreas Janson, Erster Bürgermeister



Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 in der Fassung vom 15.01.2026 wurde am 25.3.2026 Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Feldkirchen b. München, den 26.03.2026

A. Janson

Andreas Janson, Erster Bürgermeister



Siegel